

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Førlandsringen 22 , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 47, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1055

Referansenummer: BV9497

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal



**TR**  
TAKST ROGALAND AS

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

## Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takst-rogaland.no  
484 22 402



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og manglende overgangslister. Noe oppgraderinger må påberegnes.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Malte trevindu med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ kodelås, balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vest vendt terrasse i hagen på 30 kvm. Belagt med terrassebord, delvis overbygd med pergola.

Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Utvendig trapp v/ inngangsparti oppført i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og kjeller.

Profilerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

#### Vaskerom

Åpent vaskerom.

Panel / malt betong på vegger og panel i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Røroshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom m/ fliser på gulv, våromsplater på vegger. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og Høiax rør i rør system.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Høiax 300 ltr.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i trapp.

Zaptec go elbillader i garasje.

Donlights på kjøkken, stue i karnapp, gang og bad.

El gulvvarme i yttergang, toalettrom og bad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke samsvar med plantegning for kjeller og faktisk bruk, ikke fremlagt byggesøknad på pergola og ikke fremlagt ferdigattes.

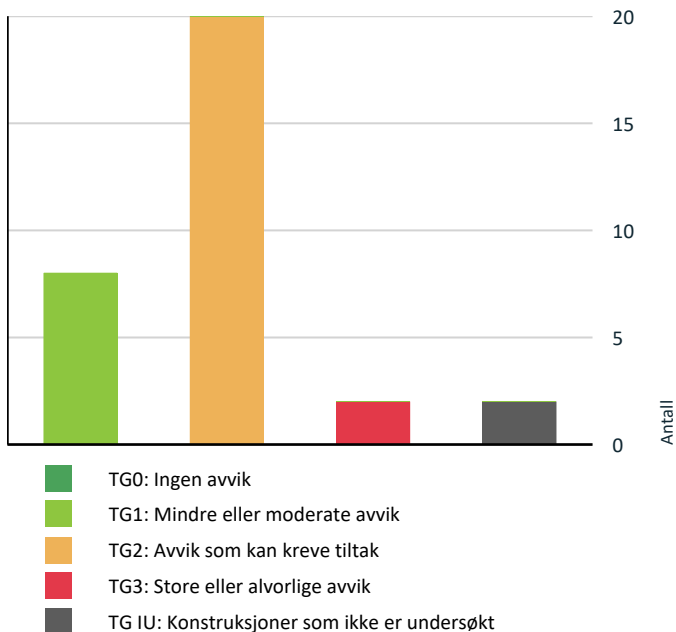
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest.

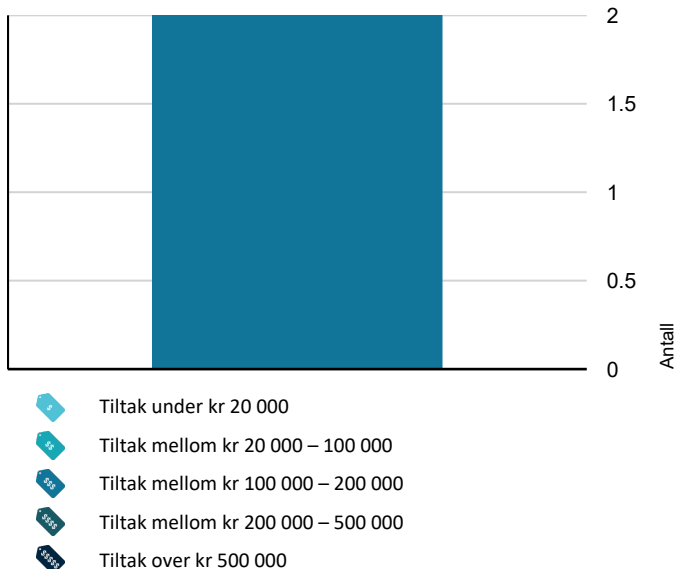
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres punkterte / råteskader i kjellervinduer og karnapp stue 1 etg. manglende fall på vannbord under vinduer og stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Noen av viduene er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). 5 mm. motfall, målt fra dør til sluk dusj / 10 mm. motfall, målt fra dør til badekar, vegghengt toalett mangler dreng-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, denne er plassert under dusjkabinett, som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, vindu er plassert i våtsone over badekar, manglende silikon / tetting under våtromsplater og manglende luftespalte under dør.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres defekte klammer på nedløpsrør mot Vest, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registrerer svertesopp, stedvis slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetetting og lite lufting mellom veggkonstruksjon / kledning.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i balkongdør og manglende beslag under kjellerdør.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og avskalling av betong under balkong.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik i kjellergang v/ bad, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tilegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Sør, kjellerstue, soverom kjeller mot Sør, kjeller gang, kjeller bod mot Vest, luftespalte i vindu på kjøkken er tettet og ventiler på soverom 1 etg. mot Øst er malt igjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist, eller fremlagt dokumentasjon.

## ! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres utett rørgjennomføring under vask og glipper i våtromsplater.

## ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin er montert utenfor vaskerommet, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende rekkverk på nederste del i trapp, manglende håndløper i trapp og åpninger over 10 cm. i trapp.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1962

### Kommentar

I følge eier

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsikftning av takteking pga. alder.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres defekte klammer på nedløpsrør mot Vest, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Liggende trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registrer svartesopp, stedvis slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetetting og lite lufting mellom veggkonstruksjon / kledning.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler å utbedre musetetting / lufting mellom veggkonstruksjon / kledning, vask og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



## ! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg. mot Øst. Kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres tegn etter borebiller, museloft, fuktmerker i sutaksplater og rundt pipe. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registreres fuktighet rundt pipe.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere fuktmerker, om det er mus / borebiller, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

I følge eier har det ikke vært mus så lenge de har bodd i boligen.



## ! TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

# Tilstandsrapport

Soveromsvindu kjeller mot Sør fra 2018, soverom 1 etg. mot Øst 2014. soverom 1 etg. mot Sør fra 2010 og vindu på toalettrom 2018.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres punkterte / råteskader i kjellervinduer og karnapp stue 1 etg. manglende fall på vannbord under vinduer og stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Noen av viduene er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

## Konsekvens/tiltak

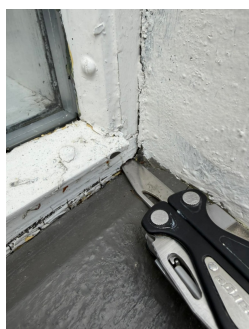
- Tiltak:

Anbefaler å bytte punkterte / råteskadet vinduer, montere vannbord under vindu med fall og overfatebehandle slitte overflater.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Jevnlig vurdere utskiftning av vinduer pga. alder

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TC2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ kodelås, balkongdør med 2-lags glass.

Ytterdør fra 2022, kjellerdør fra 2008 og balkongdør fra 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

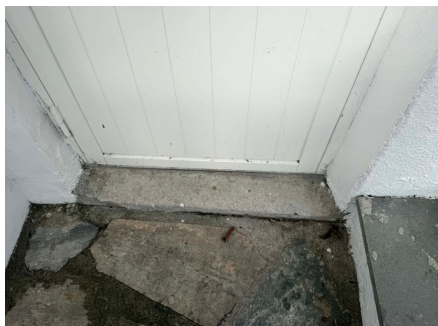
Det registreres stedvis slittasje i balkongdør og manglende beslag under kjellerdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere beslag under kjellerdør og overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Vest vendt terrasse i hagen på 30 kvm. Belagt med terrassebord, delvis overbygd med pergola.

Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

### Vurdering av avvik:

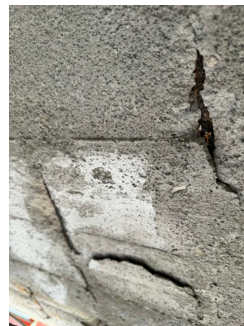
- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og avskalling av betong under balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å pusse betong, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp v/ inngangsparti oppført i tre.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik i kjeller gang v/ bad, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurderer utbedring av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom 1 etg. og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innerdører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med fliser på gulv / våtromsplater på vegger og er utstyrt med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og badekar.

Det er avdekket flere forhold som gir tilstandsgrad 3 (TG-3). 5 mm. motfall, målt fra dør til sluk dusj / 10 mm. motfall, målt fra dør til badekar, vegghengt toalett mangler dreins-/synliggjøringsløsning, noe som medfører at eventuelle lekkasjer ikke vil bli synlige, men kan føre til skjulte skader i konstruksjonen.

Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, denne er plassert under dusjkabinett, som følge av dette er det ikke mulig å kontrollere sluk, membran eller utførelse i disse områdene.

Videre er det registrert "bom" i gulvfliser, som indikerer manglende heft mellom flis og underlag, vindu er plassert i våtsone over badekar, manglende silikon / tetting under våtromsplater og manglende luftespalte under dør.

Samlet sett vurderes badet å ha vesentlige avvik fra anbefalte løsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, dreinshull på vegghengt toalett, luftespalte under dør og fjerne vinduer i våtsone.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Åpent vaskerom.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Panel / malt betong på vegger og panel i tak.

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereeder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin er montert utenfor vaskerommet, ved en evt lekkasje vil ikke vannet nå sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å flytte alle vanninstallasjoner til vaskrommet, slik at evt. lekkasjevann vil renne i sluk.

## KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

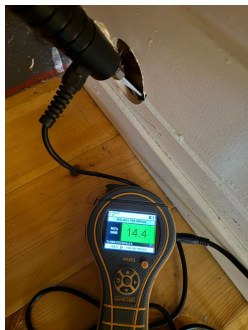
- Tiltak:  
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere oppgradering av kjøkkenet.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Røroshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Fliser på gulv, våromsplater på vegger. Det er etablert vegghengt toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett rørgjennomføring under vask og glipper i våtromsplater.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask og fikse glipper i våtromsplater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobber og Høiax rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Sør, kjellerstue, soverom kjeller mot Sør, kjeller gang , kjeller bod mot Vest, luftespalte i vindu på kjøkken er tettet og ventiler på soverom 1 etg. mot Øst er malt igjen.

#### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler å montere ventiler i yttervegger for å bedre ventilasjon i boligen.

### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i stue, montert i 2026 a Ryger Elektro AS.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Høiax 300 ltr.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i trapp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1962 Nybygg**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022, arbeid utført av Oneco.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

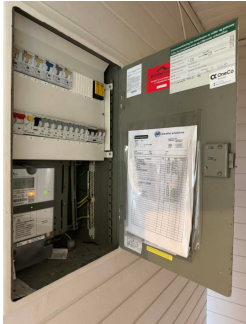
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



## TOMTEFORHOLD

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

I følge eier er drenering skiftet i 2021.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist, eller fremlagt dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fremskaffe dokumentasjon på utført dreneringsarbeid.

### ! TG IU Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlekket og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende rekkverk på nederste del i trapp, manglende håndløper i trapp og åpninger over 10 cm. i trapp.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Anbefaler å få utført radonmåling, rekkverk, åpninger og håndløper på innvendig trapp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

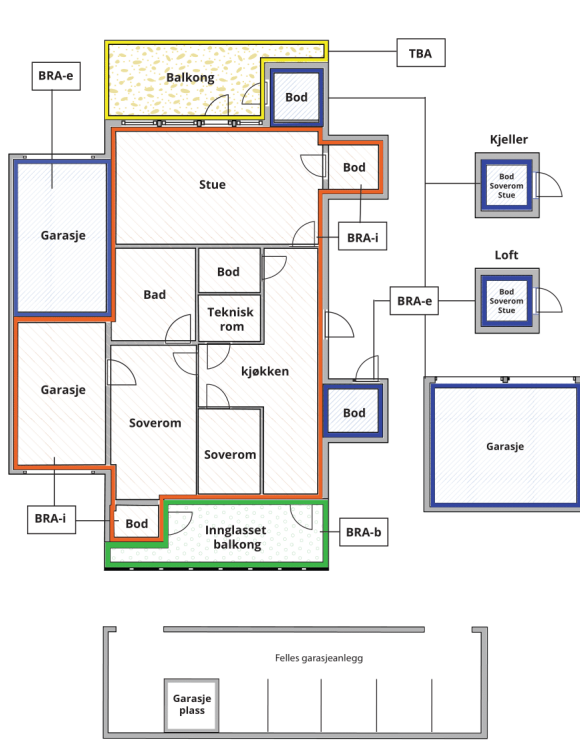
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	109			109	57		109
Kjeller	86			86		9	95
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>57</b>	<b>9</b>	<b>204</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom		
Kjeller	Stue m/ trapp, gang, bad, vaskerom, 2 boder, 2 soverom		

### Kommentar

Takhøyde målt i kjeller bod under inngangsparti BRA-e 1,34 mtr. kjeller målt i stue 2,01 mtr. og stue 1 etg. 2,42 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet i kjeller bod under inngangsparti BRA-e er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke samsvar med plantegning for kjeller og faktisk bruk, ikke fremlagt byggesøknad på pergola og ikke fremlagt ferdigattes.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		10		10		13	23
1 Etasje		18		18			18
<b>SUM</b>		<b>28</b>				<b>13</b>	<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Hobbyrom
1 Etasje			Garasje

## Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 15 kvm.

Takhøyde målt i carport 2,33 mtr. garasje 2,34 mtr. og på loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det er ikke framlagt ferdigattest.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Laila Vetrhus	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	98		0	934.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Førlandsringen 22

### Hjemmelshaver

Vetrhus Laila, Aasheim Petter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland i Strand kommune.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1997

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

I følge Strand kommune

### Beskrivelse

Garasje på 18 kvm.

Loft m/ trapp 10 kvm. (GUA 23 kvm.)

Carport m/ trapp 15 kvm.

Takhøyde garasje 2,34 mtr. carport 2,33 mtr. og loft 0,65 mtr. - 2,13 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

Vindu med 1 og 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med malt betong og panel.

Himling er belagt med panel.

Elektrisk garasjeport og zaptec go elbillader.

Det registreres knust glass på loft og noe moste på taket, anbefaler jevnlig vedlikehold og bytte knust glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.